

Den selvejende institution Fortegården

Femmøllervej 10

8240 Risskov

CVR-nr. 23 13 04 16

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på fondens ordinære
generalforsamling den 28/4 2016

Helge Tindal
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Den selvejende institution Fortegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. april 2016

Direktion

Karin Short

Bestyrelse

Helge Tindal
formand

Ole Maltesen
næstformand

Kjeld Bjerg

Leif Marcussen

Pia Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Den selvejende institution Fortegården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Den selvejende institution Fortegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20. april 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Poul Sunn Pedersen
statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger**Fonden**

Den selvejende institution Fortegården
Femmøllervej 10
8240 Risskov

Telefon: 86 17 81 44

Telefax: 86 17 59 95

E-mail: reception@fortegaarden.dk

Hjemmeside: www.fortegaarden.dk

CVR-nr.: 23 13 04 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Helge Tindal, formand
Ole Maltesen, næstformand
Kjeld Bjerg
Leif Marcussen
Pia Pedersen

Direktion

Karin Short

Revision

RSM plus P/S
Statsautoriserede revisorer
Jens Baggesens Vej 90N
8200 Aarhus N

Pengeinstitut

Nordea Bank

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	32.924	32.338	31.957	32.542	31.584
Resultat før finansielle poster	1.371	3.156	3.987	4.375	3.355
Resultat af finansielle poster	-2.561	-3.111	-3.773	-4.407	-2.981
Årets resultat	-1.190	45	214	-32	374
Balance					
Balancesum	204.619	171.785	170.038	172.824	192.849
Egenkapital	49.132	46.869	61.419	50.211	65.578
Antal medarbejdere	61	58	57	59	59
Nøgletal					
Overskudsgrad	4,2%	9,8%	12,5%	13,4%	10,6%
Soliditetsgrad	24,0%	27,3%	36,1%	29,1%	34,0%
Forrentning af egenkapital	-2,5%	0,1%	0,4%	-0,1%	1,2%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Den selvejende institutions formål er at fremskaffe og drive fast ejendom, der ud fra et almenvælgørende og almennyttigt synspunkt skal tilbydes ældre personer, samt drift af plejecenter, dagcentre og lign.

Årsregnskabet viser således den samlede drift og balance for Plejecenter og Udlejningsejendomme.

Driften af plejecentret sker i henhold til indgåede aftaler med Aarhus Kommune, Magistratens 3. afdeling, Afdelingen for Sundhed og Omsorg.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.189.958, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 49.131.981.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne grundet ekstra omkostninger i forbindelse med ombygning.

Med opstart i 2014 og afslutning primo 2016 bygges der 8 nye boliger som en ny overetage på opgangene Tirstrupvej 1 til 7. Det betyder, at Fortegården herefter har 200 lejeboliger. Samtidigt med dette byggeri opføres der elevatorårne med niveau-fri adgang til boligerne i afdeling 3. Der opføres 11 elevatorårne i alt. Når byggeriet er afsluttet, er der etableret niveau-fri adgang i 34% af Fortegårdens boliger.

Plejecentrets drift balancerer med kr. 21.830.585, hvilket udgør en stigning på kr. 1.395.389 i forhold til året før.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Institutionens drift indeholder ingen særlige risici.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Institutionen forventer et positivt resultat for 2016.

Fondens uddelingspolitik

Fondens vedtægter indeholder ikke regler om eksterne uddelinger. Fonden har derfor ikke vedtaget nogen uddelingspolitik. Overskud anvendes i sin helhed i overensstemmelse med formålet, som er at fremskaffe og drive fast ejendom, der ud fra et almenvælgørende og almennyttigt synspunkt skal tilbydes ældre personer samt drift af plejehjem, dagcentre o. lign.

Af samme grund indeholder årsrapporten ikke en legataroversigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den selvejende institution Fortegården for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter, statstilskud og andre tilskud fra det offentlige.

Lejeindtægter, statstilskud samt andre tilskud fra det offentlige indregnes i resultatopgørelsen i det år, de vedrører.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende grunde og bygninger, der omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejningsaktiviteten, udleje, administration m.v. samt administrative omkostninger i plejedelen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Som følge af de særlige skatteregler for selvejende institutioner, bl.a. vedrørende fradragsregler for uddelinger og hensættelser, forventes det ikke, at institutionen kommer til at betale skat.

Der afsættes dog udskudt skat af opskrivninger på ejendommene med en skatteprocent på 22, da et salg af alle ejendomme forventes at udløse den hensatte skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger måles således til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Dagsværdien omvurderes med jævne mellemrum. Dagsværdien er fastsat ud fra aktivets kapitalværdi, som måles ud fra almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller baseret på ejendommens afkast. Der anvendes en afkastprocent på 5.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne byggeprojekter indregnes byggerenter som en del af kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5-20 år	Individuelt vurderet
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0 %

Der er indsat en samlet individuelt vurderet scrapværdi på kr. 125 mio. på den samlede værdi af udlejningsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld optaget før 1. januar 2002 er indregnet til nominal restgæld, der dog ikke afviger væsentligt fra ovenstående, idet den væsentligste del af gældsforpligtelserne er kontantlån.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

Overskudsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Forrentning af egenkapital	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		32.923.774	32.338.133
Andre driftsindtægter		0	14.250
Andre eksterne omkostninger		<u>-7.577.027</u>	<u>-5.698.873</u>
Bruttoresultat		25.346.747	26.653.510
Personaleomkostninger	1	<u>-22.823.497</u>	<u>-22.381.744</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.523.250	4.271.766
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.152.457</u>	<u>-1.115.809</u>
Resultat før finansielle poster		1.370.793	3.155.957
Finansielle indtægter	2	8.872	6
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.569.623</u>	<u>-3.111.088</u>
Resultat før skat		-1.189.958	44.875
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-1.189.958</u>	<u>44.875</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.189.958</u>	<u>44.875</u>
		<u>-1.189.958</u>	<u>44.875</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		142.947.264	143.177.552
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		233.688	306.736
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>52.221.389</u>	<u>16.430.387</u>
		<u>195.402.341</u>	<u>159.914.675</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>195.402.341</u>	<u>159.914.675</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>645.161</u>	<u>950.336</u>
		<u>645.161</u>	<u>950.336</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>8.168.496</u>	<u>0</u>
		<u>8.168.496</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>403.426</u>	<u>10.920.397</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.217.083</u>	<u>11.870.733</u>
AKTIVER I ALT		<u>204.619.424</u>	<u>171.785.408</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		73.169.059	73.169.059
Andre reserver		-27.313.979	-30.766.902
Overført resultat		2.976.901	4.166.859
Egenkapital i alt		<u>49.131.981</u>	<u>46.869.016</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>20.637.000</u>	<u>20.637.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>20.637.000</u>	<u>20.637.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		97.667.149	63.321.198
Dagsværdi af renteswap		24.368.984	28.251.902
Deposita		<u>6.144.660</u>	<u>4.152.173</u>
		<u>128.180.793</u>	<u>95.725.273</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.992.361	2.671.507
Kreditinstitutter		480.695	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		496.737	3.587.075
Anden gæld		<u>1.699.857</u>	<u>2.295.537</u>
		<u>6.669.650</u>	<u>8.554.119</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>134.850.443</u>	<u>104.279.392</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>204.619.424</u>	<u>171.785.408</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Redegørelse for god fondsledelse	11		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		-1.189.958	44.875
Reguleringer	12	3.713.208	4.212.641
Ændring i driftskapital	13	<u>-3.380.841</u>	<u>2.298.588</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-857.591	6.556.104
Renteindbetalinger og lignende		8.872	6
Renteudbetalinger og lignende		<u>-2.569.625</u>	<u>-3.111.088</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-3.418.344</u>	<u>3.445.022</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-36.649.422	-11.733.543
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>9.300</u>	<u>14.250</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-36.640.122</u>	<u>-11.719.293</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-13.191	-10.112
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		35.250.000	0
Ændring i boligindskud		<u>1.992.487</u>	<u>-164.034</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>37.229.296</u>	<u>-174.146</u>
Ændring i likvider		<u>-2.829.170</u>	<u>-8.448.417</u>
Likvide beholdninger		10.920.397	19.599.344
Kassekredit		<u>0</u>	<u>-230.530</u>
Likvider 1. januar		<u>10.920.397</u>	<u>19.368.814</u>
Likvider 31. december		<u><u>8.091.227</u></u>	<u><u>10.920.397</u></u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		403.426	10.920.397
Værdipapirer		8.168.496	0
Kassekredit		<u>-480.695</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december		<u><u>8.091.227</u></u>	<u><u>10.920.397</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	18.329.889	18.324.149
Pensioner	2.861.573	2.725.308
Andre omkostninger til social sikring	463.718	452.439
Andre personaleomkostninger	<u>1.168.317</u>	<u>879.848</u>
	<u>22.823.497</u>	<u>22.381.744</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>61</u>	<u>58</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>8.872</u>	<u>6</u>
	<u>8.872</u>	<u>6</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.569.623</u>	<u>3.111.088</u>
	<u>2.569.623</u>	<u>3.111.088</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2015	88.810.811	1.201.941	16.430.387
Tilgang i årets løb	822.052	36.369	35.791.002
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-9.300</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>89.632.863</u>	<u>1.229.010</u>	<u>52.221.389</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>93.806.059</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>93.806.059</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	39.439.318	895.205	0
Årets afskrivninger	<u>1.052.340</u>	<u>100.117</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>40.491.658</u>	<u>995.322</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>142.947.264</u>	<u>233.688</u>	<u>52.221.389</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.768.504</u>

5 Egenkapital

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	300.000	73.169.059	-30.766.902	4.166.859	46.869.016
Overførsler, reserver	0	0	3.452.923	0	3.452.923
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.189.958</u>	<u>-1.189.958</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>300.000</u>	<u>73.169.059</u>	<u>-27.313.979</u>	<u>2.976.901</u>	<u>49.131.981</u>

Der har ikke været ændringer i fondskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	<u>20.637.000</u>	<u>20.637.000</u>
	<u>20.637.000</u>	<u>20.637.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	63.477.705	98.714.510	1.047.361	90.374.533
Dagsværdi af renteswap	30.766.902	27.313.984	2.945.000	0
Deposita	<u>4.152.173</u>	<u>6.144.660</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>98.396.780</u>	<u>132.173.154</u>	<u>3.992.361</u>	<u>90.374.533</u>

8 Eventualposter mv.

Institutionen er part i sag ved boligretten om størrelsen af den fremtidige omkostningsbestemte husleje. Lejeforhøjelsen blev godkendt af huslejenævnet, hvorefter beboerrepræsentationen indbragte sagen for boligretten og påstod den varslede årlige leje nedsat med ca. kr. 2 mio. Der er ikke hensat til sagen i årsrapporten, da det af institutionens advokat vurderes, at Fortegården i det væsentligste får medhold i størrelsen af den varslede leje.

Dagsværdi af renteswap

Til sikring af den variable rente på kreditforeningslån har institutionen indgået en aftale, der ændrer den variable rente til en fast årlig rente, en såkaldt renteswap. Efter årsregnskabsloven skal markedsværdien af renteswappen indregnes i balancen. Når renten falder i forhold til renteswappen, giver det sig udslag i en negativ markedsværdi af renteswappen, der skal afsættes som en gæld og udgiftsføres direkte på egenkapitalen. Såfremt institutionen fastholder aftalen om renteswap indtil kreditforeningslånet er betalt, kommer den negative markedsværdi af renteswappen ikke til betaling. Institutionens økonomiske forhold er under denne forudsætning ikke forringet i forhold til tidligere. Markedsværdien af renteswappen var ved årets udgang negativ med kr. 27,3 mio.

Noter til årsregnskabet

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 98.715, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 195.169. Endvidere er der for tilhørende renteswap givet pant i samme grunde og bygninger.

Den selvejende institution har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.525 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene og obligationsbeholdning t.kr. 8.168 er stillet til sikkerhed for bankgæld og dagsværdi af renteswap, i alt t.kr. 27.314.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Moderfondens nærtstående parter omfatter fondens bestyrelse og direktion samt Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger og denne organisations to afdelinger.

Transaktioner med nærtstående parter omfatter følgende:

Moderfonden modtager et administrationsvederlag på kr. 156.000 fra Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger. Der foretages herudover en række sædvanlige omkostningsfordelinger mellem parterne.

Moderfonden udbetaler ikke honorar til fondens bestyrelse men kun omkostningsdækning.

Der udbetales sædvanlig direktionsløn til fondens direktør, men vederlaget indeholder ikke elementer af incitamentsaflønnning.

Der eksisterer en mellemregning mellem moderfonden og to afdelinger under Den selvejende Plejeboligorganisation Fortegårdens Plejeboliger. Mellemregningen udgør en gæld for moderfonden på hhv. kr. 132.050 og kr. 105.907. Mellemregningerne forrentes ikke, da der er tale om løbende forretningsmæssige mellemværender.

Moderfonden har ingen administrator, idet administrationen varetages af moderfondens egne medarbejdere.

Noter til årsregnskabet

11 Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har forholdt sig til de 16 anbefalinger om god fondsledelse. Disse overholdes principielt alle men med følgende modifikationer:

Bestyrelsens opgaver og ansvar:

Bestyrelsen tager ikke stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik én gang årligt, eftersom fonden ikke foretager uddelinger.

Oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlemmernes stilling, alder, køn, dato for indtræden, medlemmernes særlige kompetencer samt medlemmernes tillidsposter i andre organisationer mv. oplyses ikke i 2015-regnskabet, men vil af praktiske grunde først blive indarbejdet i 2016-regnskabet. I mellemtiden findes der oplysninger om bestyrelsens sammensætning på fondens hjemmeside.

Aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer:

Der er ikke fastsat en aldersgrænse for at sidde i fondens bestyrelse. Dette skyldes fondens særlige formål, som er at fremskaffe og drive fast ejendom, plejehjem mv., som skal tilbydes ældre personer, og som medfører, at det er naturligt, at der ikke er fokus på medlemmernes alder men derimod på, hvad det enkelte medlem kan bidrag med.

Årlig evaluering af bestyrelsesmedlemmernes bidrag og resultater:

Der foretages ikke en direkte formel årlig evaluering af de enkelte bestyrelsesmedlemmers bidrag og resultater, hvilket skyldes, at der er fokus på den samlede bestyrelses bidrag og resultater. I stedet for individuelle vurderinger foretages der således samlede vurderinger af bestyrelsens indsats.

	2015	2014
	kr.	kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-8.872	-6
Finansielle omkostninger	2.569.623	3.111.088
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	<u>1.152.457</u>	<u>1.101.559</u>
	<u>3.713.208</u>	<u>4.212.641</u>
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	305.173	191.217
Ændring i leverandører m.v.	<u>-3.686.014</u>	<u>2.107.371</u>
	<u>-3.380.841</u>	<u>2.298.588</u>